

*Sygn. akt II Ca 906/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek-Moraś (spr.)
Sędziowie:	SSO Iwona Siuta SSO Robert Bury
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 czerwca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **A. R. (1), G. R. (1) i małoletniej M. R. (1)**

o wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 18 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 2061/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach II. i III. w ten sposób, że uchyla je wobec pozwanych G. R. (1) i M. R. (1);**
- 2. zasądza od pozwanych G. R. (1) i M. R. (1) na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 906/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 2061/11, Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie nakazał pozwany A. R. (1), G. R. (1) i małoletniej M. R. (1), aby opróżnili i wydali powódce Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...), w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt I.). Nadto Sąd ustalił, że pozwany przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt II.) i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu zaferowania pozwany przez Gminę M. S. lokalu socjalnego (pkt III.). Nadto, zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III.).

**Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:**

Właścicielem lokalu przy ul. ul. (...) w S. jest Gmina M. S.. Lokal ten był przedmiotem stosunku najmu istniejącego pomiędzy Gminą a S. B. a następnie po śmierci najemcy pomiędzy Gminą a B. B. (1).

W dniu 30 grudnia 2004 r. A. R. (2) (obecnie R.) została zameldowana na stałe w lokalu przy ul. (...) w S. na prośbę swojego wujka S. B., który zmarł 04 kwietnia 2006 r.

Jak ustalił Sąd, A. R. (2) jako członek rodziny S. i B. B. (1), ze względu na zły stan zdrowia małżonków, często ich odwiedzała. Po śmierci S. B. w 2006 r. podjęła natomiast decyzję o zamieszkaniu na stałe wraz z ciotką B. B. (1). Podyktowane to było dwiema ważnymi przyczynami. A. R. (2), będąca wówczas studentką mieszkała w dwupokojowym mieszkaniu wraz ze swoimi rodzicami i o 12- lat młodszą siostrą, a panujące w domu warunki nie były sprzyjające do nauki. Ponadto B. B. (1) ze względu na zły stan zdrowia (nowotwór) oraz zły stan psychiczny spowodowany śmiercią męża potrzebowała opieki i wsparcia drugiej osoby.

B. B. (1) zmarła w dniu 27 stycznia 2007 r. A. R. (2) po śmierci najemcy B. B. (1) w dalszym ciągu zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w S., który zajmuje do chwili obecnej.

Sąd I instancji ustalił, że na początku 2007 r. (już po śmierci B. B. (1)) do rzeczonoego lokalu wprowadził się ówczesny narzeczony pozwanej G. R. (1).

A. R. (2) i G. R. (1) za środki uzyskane z pracy poza granicami Polski przeprowadzili kapitalny remont mieszkania przy ul. (...) w S. myśląc, że posiadają uprawnienia do wejścia stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

W dniu 06 czerwca 2009 r. A. R. (2) i G. R. (1) zawarli związek małżeński.

W dniu (...) urodziła się M. R. (1), córka G. R. (1) i A. R. (1), która została zameldowana w lokalu przy ul. (...) w S.

Sąd ustalił, że pismem z dnia 05 sierpnia 2011 r. Zarząd (...) w S. poinformował A. R. (1), że zostało zakończone postępowanie wyjaśniające w sprawie regulacji stanu prawnego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., po zgonie najemcy B. B. (1), skutkiem którego ustalono, że brak jest podstaw prawnych do nawiązania z A. R. (1) stosunku najmu. Konsekwencją powyższych ustaleń było wezwanie przez (...) w S. A. R. (1) w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma do wymeldowania się z lokalu i przekazania go w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2011 r. A. R. (1) zwróciła się do (...)u o ponowne rozpatrzenie sprawy i zmianę stanowiska w kwestii odebrania jej lokalu mieszkalnego.

W dniu 06 września 2011 r. (...) odpowiadając na pismo A. R. (1) z 17 sierpnia 2011 r. wskazał, że w świetle obowiązujących przepisów prawa, brak jest podstaw do zmiany stanowiska w przedmiocie odmowy uznania wstąpienia przez nią w stosunek najmu lokalu. Ponadto z uwagi na fakt nie przekazania przez A. R. (1) dobrowolnie lokalu wskazał, że podejmie czynności zmierzające do wydania przedmiotowego lokalu.

Jak ustalił Sąd, w piśmie z dnia 05 października 2011 r. A. R. (1) wywiodła, że nie zgadza się ze stanowiskiem jakoby nie wstąpiła w stosunek najmu po B. B. (1) oraz wniosła o odstąpienie od czynności zmierzających do odebrania jej lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 27 października 2011 r. Gmina M. S. wezwała ostatecznie A. R. (1) do opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S..

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że A. R. (1) nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, nie toczyło się także przeciwko niej postępowanie o ubezwłasnowolnienie. Pozwana obecnie nie pracuje, zajmuje się wychowywaniem 6-miesięcznej córki. Rodzina pozwanych utrzymuje się aktualnie z dochodów osiągniętych przez G. R.

(1), który jest kierowcą międzynarodowym z wynagrodzeniem podstawowym w kwocie 2.000 zł brutto. Po doliczeniu do tego wynagrodzenia diet istnieje możliwość uzyskania przez niego wynagrodzenia w wysokości około 5.000 zł brutto.

A. i G. R. (2) przed urodzeniem dziecka mieszkali i pracowali w Wielkiej Brytanii. Do Polski wrócili we wrześniu 2011 r. tuż przed urodzeniem M. R. (2). Nie mają oni możliwości zamieszkania w innym lokalu poza wyremontowanym przez nich lokalem przy ul. (...) w S..

W ocenie Sądu Rejonowego, powództwo, którego podstawę stanowił przepis art. 222 § 1 k.c. zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd zaznaczył, że legitymowanym czynnie do występowania w tego rodzaju procesie jest właściciel rzeczy, zaś biernie osoba, która faktycznie włada jego rzeczą. Z tych też względów, jak zaznaczył Sąd, niezbędnym było ustalenie: kto jest właścicielem spornej rzeczy, w czym posiadaniu ta rzecz się znajduje i, czy władający rzeczą posiada w tym zakresie skuteczne względem właściciela uprawnienie.

W ocenie Sądu Rejonowego, w przedmiotowej sprawie poza sporem była okoliczność, że własność lokalu położonego przy ul. (...) przysługuje powódce Gminie M. S.. Równie zgodnie strony podawały, że najemcą tego lokalu była B. B. (1). Zaznaczył przy tym, że okoliczność ta znalazła potwierdzenie w zgromadzonych w sprawie dokumentach, w tym m. in.: umowie z dnia 13 kwietnia 1982 r. wraz z aneksem z 18 października 2006 r. Bezspornym była również okoliczność, że lokal pozostaje obecnie we władaniu pozwanych. Spornym było natomiast, czy władający posiadają w tym zakresie skuteczne względem właściciela uprawnienie. Jak zauważył Sąd, pomiędzy stronami niekwestionowanym było, że nigdy nie zawierały stosunku najmu dotyczącego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.. Spór dotyczył zaś tylko tej okoliczności prawnej, czy pozwana A. R. (1) wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej w styczniu 2007 r. ciotce B. B. (1). Na gruncie ustaleń faktycznych polemika dotyczyła zaś dodatkowo tego, czy pozwana w chwili zgonu B. B. (1) zamieszkiwała razem z nią w spornym lokalu.

W tym zakresie, Sąd I instancji zaznaczył, że analiza treści przepisu art. 691 k.c. wskazywała wprost, że A. R. (1) w oparciu o tę normę nie mogła wstąpić w stosunek najmu. B. B. (1) była bowiem jedynie jej ciotką. Brak było też jakichkolwiek przesłanek do uznania, że najemca był zobowiązany w stosunku do niej do świadczeń alimentacyjnych lub też, że A. R. (1) pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą. Z tych też względów, Sąd przyjął, że brak było podstaw do uznania, że A. R. (1) należała do kręgu osób opisanych w § 1 art. 691 k.c. Ponieważ zaś, jak zaznaczył Sąd, wstąpienie w stosunek najmu osoby stale zamieszkującej ze zmarłym najemcą odnosi się jedynie do kręgu osób opisanych w § 1 art. 691 k.c. celem ustalenia, czy pozwana A. R. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w S. bezcelowym było dokonywanie ustaleń, co do momentu faktycznego zamieszkania przez A. R. (1) w przedmiotowym lokalu. Ustalenia w tym zakresie Sąd poczynił jednakże celem rozstrzygnięcia, czy pozwana była lokatorem w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Mając powyższe na uwadze, Sąd stwierdził, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwolił na uznanie, aby pozwana A. R. (1) wstąpiła w stosunek najmu w oparciu o przepisy kodeksy cywilnego, tj. art. 691 k.c.

Odnosząc zaś się do twierdzeń pozwanej, jakoby jej uprawnienie wynikało z uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 09 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy S., Sąd wskazał, że uchwała ta reguluje jedynie krąg osób oraz zasady, w oparciu o które Gmina M. S. zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych. W sytuacji jednak, gdy pomiędzy stronami bezspornym pozostawała okoliczność, że taka umowa pomiędzy stronami nigdy nie została zawarta, Sąd uznał, że dokonywanie ustaleń w zakresie, czy pozwani spełniają zawarte w tej uchwale unormowania, co do wyboru przez Gminę osób do zawarcia umowy najmu, było bezprzedmiotowe. Nawet bowiem twierdząca odpowiedź na to pytanie, nie pozwoliłaby na dokonanie ustalenia, że pozwani są najemcami; taka konkluzja pozwoliłaby jedynie na uznanie, że pozwani w dalszym ciągu mają prawo ubiegać się o najem lokalu należącego do zasobów Gminy.

Sąd Rejonowy zauważył, że w sytuacji, gdy pozwana A. R. (1) nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej B. B. (1) nie sposób było uznać, że któremukolwiek z pozwanych przysługiwało skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą wynikającego z prawa rzeczowego, np. użytkowania (art. 252 k.c.), ze stosunku zobowiązaniowego, np. umowy dzierżawy (art. 693 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania (art. 461 k.c.). Podkreślił przy tym, że o ile użytkowanie jako prawo rzeczowe jest zawsze skuteczne wobec każdego, w tym też właściciela, o tyle wymienione wyżej prawa obligacyjne są skuteczne tylko wtedy, gdy to właściciel rzecz wynajął, wydzierżawił lub wstąpił w stosunek obligacyjny (w szczególności na podstawie art. 678 k.c.). Stąd też w sytuacji nie wykazania przez pozwanych, że opisane wyżej prawa obligacyjne przysługiwały im względem powódki, Sąd uznał za zasadne twierdzenie, że nie posiadali oni skutecznego względem właściciela uprawnienia.

W świetle powyższych ustaleń, Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego wywiedzione w oparciu o treść art. 222 k.c. było całkowicie uzasadnione. Stąd też orzekł, jak w punkcie I wyroku.

Podkreślił przy tym, że jego zdaniem, w rozpoznawanej sprawie nie istniały wyjątkowe okoliczności (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03.10.2000 r., I CKN 287/00), uzasadniające uznanie powództwa za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, a w konsekwencji skutkujące uznaniem go za nadużycie prawa i w efekcie odmową udzielenia jej ochrony sądowej. Zaakcentował przy tym, że powódka dochodząc wydania spornego lokalu w istocie realizowała przysługujące jej prawo podmiotowe. Postępowanie powódki, w realiach przedmiotowej sprawy, nie prowadziło do nieaprobowanego społecznie skutku, albowiem nie prowadziło do przyznania ochrony nadużyciu prawa podmiotowego. Sąd, dostrzegł przy tym koszty jakie ponieśli pozwani na remont mieszkania, jednakże jednocześnie zwrócił uwagę, że obecna sytuacja pozwanych nie mogła stanowić samoistnej podstawy dla uznania żądania powódki za nadużycie prawa. Bliżej niesprecyzowane przez pozwanych okoliczności nie mogły w ocenie Sądu I instancji skutkować trwałym pozbawieniem powódki prawa dysponowania elementem jej majątku w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w oparciu o obowiązujące procedury. Reasumując Sąd uznał, iż brak było podstaw dla uznania żądania powódki za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Z kolei w odniesieniu do kwestii istnienia po stronie pozwanych uprawnienia do lokalu socjalnego, tj. rozstrzygnięcia, czy są oni lokatorami w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), Sąd na wstępie przywołał treść przepisu art. 14 ust. 1 ww. ustawy oraz podkreślił, że z treści ww. przepisu wynikało, że istotny był fakt, iż obowiązek orzeczenia o lokalu socjalnym dotyczy jedynie lokatora, w rozumieniu analizowanej ustawy. Z kolei mając na uwadze stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 14.10.2002 r., I CKN 1074/00 wskazał, że lokatorem jest nie tylko najemca lub osoba używająca lokal na podstawie każdego innego tytułu prawnego do lokalu, który nie jest prawem własności, ale także były najemca i osoba, która w przeszłości używała go w oparciu o tytuł prawny nie będący prawem własności.

W rezultacie Sąd uznał, że przedmiotowym postępowaniu należało dokonać ustaleń w zakresie, czy pozwana w chwili zgonu B. B. (1) zamieszkiwała razem z nią w spornym lokalu. Ta bowiem okoliczność faktyczna rozstrzygała o tym, czy A. R. (1) za życia B. B. (1) używała go w oparciu o tytuł prawny nie będący prawem własności.

Sąd I instancji podniósł, że analizując zgromadzony w toku procesu materiał dowodowy nie miał wątpliwości, iż w swej przeważającej części potwierdzał on twierdzenia strony pozwanej. W szczególności za charakterystyczne uznał to, że żaden z czternastu zeznających przed sądem świadków nie potwierdził okoliczności, na które powołała się strona powodowa, tj. że pozwana do spornego lokalu sprowadziła się dopiero po śmierci B. B. (1). Podkreślił też, że ani jeden świadek nie stwierdził w sposób kategoryczny, że A. R. (1) mieszkała gdzie indziej niż w spornym lokalu. Przeciwnie przytaczane przez świadków okoliczności w sposób bezpośredni lub pośredni uprawdopodobniały twierdzenia pozwanej, co do tego, iż to sporny lokal był jej miejscem zamieszkania w styczniu 2007 r. Sąd zaznaczył, że wskazywały na to po pierwsze zeznania wszystkich sąsiadów (mieszkających w bezpośrednim sąsiedztwie w tej samej klatce co A. R. (1)) w osobach: A. A. (2), M. P. (1), M. S., jak też osób mieszkających w sąsiadujących klatkach: M. P. (2), K. W. i I. R.. Przy tym A. A. (2) wskazała, że A. R. (3) opiekowała się B. B. (1) po śmierci jej męża, wskazując, że

chyba mieszkały razem, zaś M. S. podniosła, że nie wie czy A. R. (3) mieszkała wraz z B. B. (1), dodając jednak, że widywała tam pozwaną oraz, że ze względu na zły stan psychiczny zmarłej na pewno ktoś z nią był, gdyż nie mogła być sama. M. P. (1) natomiast podniosła, że na ten temat wie bardzo niewiele, nie pamięta nawet daty śmierci B. B. (1), wskazała, że w lokalu przy ul. (...) – ze względu na przepracowanie oraz częste pobyty u córki – przebywa bardzo niewiele. Natomiast sąsiedzi z sąsiadujących klatek M. P. (2), K. W. i I. R. zgodnie zeznali, że przed śmiercią widywali B. B. (1) w towarzystwie A. R. (1), nie potrafili wskazać, czy osoby te mieszkały razem, podnosili jednak, że widywali je razem o różnych porach oraz, że A. R. (1) opiekowała się zmarłą. W sposób jednoznaczny zeznawali natomiast znajomi pozwanej, którzy o fakcie mieszkania wiedzieli od samej pozwanej, ale też każdy z tych świadków (M. Z., K. D. i S. D.) zeznał, że był w tym mieszkaniu w okresie, gdy B. B. (1) mieszkała wraz z A. R. (1). Sąd zaakcentował, że całkowicie zgodni byli również w swoich zeznaniach członkowie rodziny pozwanych, tj. rodzice pozwanej, rodzice i rodzeństwo pozwanego. Jedyną osobą, która nie pamiętała dokładnie momentu, kiedy pozwana wprowadziła się do B. B. (1) był ojciec pozwanego, okoliczność tę w ocenie Sądu usprawiedliwiał fakt, że w tym okresie pozwani byli, jako studenci, jedynie na etapie „dziewczyna i chłopak”, stąd też nie można było wymagać od ojca pozwanego, aby był bezpośrednio zainteresowany miejscem zamieszkania A. R. (1). Sąd zauważył też, że żaden ze świadków nie wiedział nic o innym miejscu zamieszkania A. R. (1) w styczniu 2007 r. Sąd podkreślił przy tym, że zeznania tych osób były spójne i konsekwentne, świadkowie wiązali podawane informacje z konkretnymi obserwacjami, które opisywali w sposób przekonujący i rzeczowy.

Ostatecznie Sąd Rejonowy uznał, że dysponował zeznaniami wielu osób, przy czym ich treść nie pozostawała we wzajemnej sprzeczności i brak było podstaw, aby twierdzeniom tym odmówić waloru wiarygodności. Ponieważ zaś okoliczności przytaczane przez poszczególnych świadków były w mniejszym lub większym stopniu zbieżne z twierdzeniami pozwanej A. R. (1), Sąd uznał, iż również zeznania pozwanego polegały na prawdzie. Z tych też względów Sąd I instancji uznał, że pozwana od śmierci S. B. zamieszkiwała wraz z B. B. (1).

W świetle powyższych rozważań Sąd uznał też, że A. R. (1) w odniesieniu do lokalu przy ul. ul. (...) w S. łączył z B. B. (1) węzeł obligacyjny polegający na użyczeniu lokalu mieszkalnego, skutkiem czego było uznanie jej za posiadacza zależnego, a w konsekwencji dokonanie ustalenia, że A. R. (1) używała sporny lokal w oparciu o tytuł prawny nie będący prawem własności.

W rezultacie, za chybione uznał on więc twierdzenia powódki, jakoby względem pozwanych nie miały zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a zwłaszcza wyżej opisany art. 14. Sąd wskazał bowiem, że w sytuacji uznania, że pozwana była posiadaczem zależnym, zasadnym było uznanie, że jest ona w świetle przepisów tejże ustawy lokatorem. Zdaniem Sądu, takie stanowisko potwierdza również interpretacja treści art. 17 tej ustawy, który przywołał. Dodał, że w niniejszej sprawie, w świetle uprzednich rozważań, sytuacja objęta przepisem art. 17 ww. ustawy nie zaistniała, wobec czego nie sposób było uznać, że A. R. (1) zamieszkała w spornym lokalu bez tytułu prawnego.

Kolejno, Sąd podniósł, że po śmierci B. B. (1) w spornym lokalu za przyzwoleniem A. R. (1) zamieszkał jej ówczesny partner, a później mąż G. R. (1), z którym podjęła wspólną decyzję o kapitalnym remoncie mieszkania, celem poprawy warunków bytowych dla mającej powstać w przyszłości rodziny. Okoliczność ta w ocenie Sądu oznacza natomiast, że pomiędzy pozwaną A. R. (1) i G. R. (1) również powstał węzeł obligacyjny dotyczący używania mieszkania (użyczenie). Konsekwencją tej okoliczności było uznanie przez Sąd niższej instancji, że pozwani, w tym również małoletnia córka stron byli lokatorami w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Dodał, że pozwany G. R. (1) nie zajął bowiem lokalu bez tytułu prawnego.

W konsekwencji, jak zaznaczył Sąd, był on zobligowany w wyroku nakazującym pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego, stosownie do art. 14 ust. 1 zd. pierwsze ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., orzec w przedmiocie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego. Zobligowany był jednocześnie do badania istnienia zarówno obligatoryjnych podstaw do orzeczenia wobec pozwanych o takim lokalu (art. 14 ust. 4 w/w ustawy), jak i podstaw do ustalenia ich prawa do powyższego lokalu w oparciu o art. 14 ust. 3 ustawy.

Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie, wobec pozwanych istniał obligatoryjny nakaz orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego z art. 14 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy z uwagi na okoliczność, że A. R. (1) i G. R. (1) są osobami sprawującymi opiekę i wspólnie zamieszkałymi z małoletnią M. R. (1). Co prawda G. R. (1) w niedawnym czasie podjął zatrudnienie, a na rozprawie w dniu wskazał, że wynagrodzenie, jakie osiągnie to kwota 2.000 zł brutto plus diety (łącznie około 5.000 zł brutto). Z uwagi jednak, że zatrudnienie to nie było na okres stały (umowa na okres 3 miesięcy), a podstawowej wysokości wynagrodzenia w kwocie 2.000 zł brutto nie sposób było uznać za wysoką, zwłaszcza w sytuacji, gdy pozwany był jedynym żywicielem trzyosobowej rodziny, Sąd stwierdził, że wysokość wynagrodzenia jakie będzie osiągał pozwany nie zapewni pozwanym w najbliższej przyszłości uzyskania środków niezbędnych na wynajem lokalu. Z tych też względów Sąd uznał, że celem zapewnienia należytej ochrony małoletniej M. R. (1) przed bezdomnością, niezbędnym było orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania przez wszystkich pozwanych lokalu socjalnego, o czym orzekł w punkcie II wyroku.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było dokonanie wstrzymania wykonania orzeczenia w zakresie nakazu opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych, do czasu zaoferowania im lokalu socjalnego, o czym Sąd orzekł w punkcie III.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, Sąd wydał w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. w zw. z art. 27 pkt 11 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. 2010, Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U., Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając je w części, tj. co do punktu II i III wyroku, w których Sąd I instancji ustalił, że pozwanym A. R. (1), G. R. (3) i małoletniej M. R. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Pełnomocnik strony powodowej zarzucił wyrokowi:

- 1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.) poprzez przyjęcie, że pozwanym G. R. (1) i małoletniej M. R. (1) przysługuje status lokatora, mimo iż nie posiadali oni nigdy jakiegokolwiek tytułu prawnego do zajmowania spornego lokalu;
- 2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez przyznanie pozwanym G. R. (1) i małoletniej M. R. (1) uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego mimo, iż nie posiadają on statusu lokatora;
- 3) naruszenie art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.), poprzez nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. nie ustalenie na podstawie wiarygodnych dowodów wysokości dochodów osiąganych przez pozwanego, czego konsekwencją było błędne uznanie, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- 4) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w sytuacji gdy pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany;
- 5) naruszenie przepisów prawa miejscowego, tj. postanowień (...) Uchwały Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy S., poprzez przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego mimo przekroczenia przez pozwanego kryterium dochodowego.

Wskazując na powyższe, pełnomocnik apelującej wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części tj. w zakresie pkt II i III wyroku poprzez uchylenie tych punktów wyroku wobec pozwanych G. R. (1) i małoletniej M. R. (1), bowiem w

przedmiotowej sprawie Sąd nie powinien badać uprawnień do lokalu socjalnego pozwanych G. R. (1) i małoletniej M. R. (1). Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanego G. R. (1) na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych - za drugą instancję.

W uzasadnieniu apelacji, pełnomocnik strony powodowej w sposób szczegółowy odniósł się do podniesionych zarzutów. W szczególności zaznaczył, że w świetle przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., wbrew ustaleniom Sądu, pozwany G. R. (1) oraz małoletnia M. R. (1) nie posiadali nigdy statusu lokatora, bowiem zajęli ten lokal bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Pełnomocnik powódki wskazał, że w/w pozwani zamieszkali w przedmiotowym lokalu już po wygaśnięciu umowy najmu (śmierci najemcy B. B. (2) – ciotki A. R. (1)). W rezultacie, jak zaznaczył, brak było podstaw do uznania, że korzystają oni z ochrony przyznanej przez tę ustawę dla lokatorów (prawo do lokalu socjalnego). Pełnomocnik apelującej zaakcentował też, że z uwagi na powyższe, prawo do nabycia pochodnego tytułu prawnego wygasło z chwilą ustania umowy najmu. Nadto, zaznaczył, że strona pozwana nie wykazała, aby pozwany G. R. (1) zamieszkał w spornym lokalu przed śmiercią najemcy, wobec czego brak było podstaw do uznania, że nabył on prawo pochodne od najmu do tegoż lokalu. Dodał, że pozwany nie wykazał też, aby dysponował jakimkolwiek innym prawem do spornego lokalu. Kolejno zaznaczył, że uprawnienie do lokalu socjalnego nie przysługuje pozwany także na podstawie art. 24 ustawy. W uzasadnieniu apelacji, pełnomocnik powódki na potwierdzenie podnoszonych przez siebie twierdzeń przywołał też szereg orzeczeń Sądu Najwyższego (m. in. uchwała z dnia 15 listopada 2001 r. III CZP 66/2001; uchwała z dnia 20 maja 2005 r. III CZP 6/2005 i in.). Kolejno, w odniesieniu do twierdzeń Sądu, iż pomiędzy G. R. (1) a A. R. (1) powstał węzeł obligacyjny dotyczący używania mieszkania, pełnomocnik strony powodowej wskazał, że było ono błędne, gdyż przyznawanie pochodnego tytułu prawnego do używania lokalu ma uzasadnienie tylko w sytuacji, gdy tytuł ten wywodzi się od osoby, która sama taki tytuł posiada. W przypadku, gdy żadnej z osób zamieszkujących w lokalu nie przysługuje żaden tytuł do jego używania, wywodzenie od nich pochodnego tytułu prawnego do zajmowania lokalu jest całkowicie nieuzasadnione. Następnie, zaś podniósł, iż przyjmując stanowisko Sądu I instancji w przedmiocie, iż pozwani są i byli lokatorami, to należało przyjąć, że nie spełniali oni wymogów przewidzianych w Uchwale Nr (...) Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012., uprawniających do otrzymania lokalu socjalnego. Osiągany bowiem przez pozwanego dochód (w wysokości ok. 5.000 zł brutto) przewyższa kwotę wskazaną w § 8 ust. 1 ww. Uchwały. Dodał, że ustalenie przez Sąd uprawnienia do lokalu socjalnego przy takim stanie faktycznym prowadziło do naruszenia interesów innych osób, których sytuacja życiowa uzasadnia przyznanie im lokalu socjalnego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 stycznia 2013 r., pełnomocnik powódki sprecyzował zakres zaskarżenia wyroku I instancji w ten sposób, że wskazał, że apelacja dotyczy punktu II. i III. jedynie, co do pozwanych M. R. (1) i G. R. (1).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się w całości zasadna.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, zaś ocena dowodów jest właściwa i logicznie wyprowadzona z całości materiału dowodowego, dlatego też Sąd II instancji przyjął je za własne. Za nieprawidłowe jednakże należało uznać ustalenia Sądu I instancji w zakresie, w jakim odnosiły się one do statusu pozwanych G. R. (1) i małoletniej M. R. (1). W tej części, pomimo tego, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zgromadził materiał dowodowy, to jednak wyciągnął z niego niewłaściwe wnioski.

Przedmiotem apelacji było ustalenie, czy ww. pozwanym przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.), a w konsekwencji – uprawnienie do lokalu socjalnego w myśl przepisów przywołanej ustawy. W ocenie apelującej jakkolwiek, na skutek zawarcia przez najemcę lokalu – B. B. (1) z A. R. (1) umowy użyczenia, ta ostatnia stała się posiadaczem zależnym, to jednakże skutki tej umowy wygasły z chwilą śmierci najemcy. W konsekwencji, zamieszkanie przez G. R. (1) w spornym lokalu za pozwoleniem A. R. (1) nie mogło być poczytane jako zawarcie stosunku obligacyjnego, tj. umowy użyczenia, a tym samym, nie mogło stanowić podstawy do przyznania ww. pozwanemu statusu lokatora w rozumieniu ww. ustawy. Z tych samych względów, zdaniem

powódki, także pozwana – małoletnia M. R. (2) nie uzyskała takiego statusu. To z kolei winno skutkować uznaniem, że tym pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Stanowisko powódki, w ocenie Sądu Odwoławczego jest słuszne.

Rozważania w zakresie zarzutów apelacji, poprzedzić należy jednakże omówieniem sytuacji i statusu A. R. (1). Podkreślić przy tym jednakże należy, że co do niej wyrok Sądu Rejonowego z dnia 18 czerwca 2012 r., po myśli art. 363 § 3 k.p.c., się uprawomocnił. Żadna bowiem ze stron, w tym w szczególności powódka, nie zaskarżyła orzeczenia Sądu I instancji w zakresie odnoszącym się do tej pozwanej. Tym samym oznacza to, że wprawdzie na A. R. (1) został nałożony obowiązek wydania i opróżnienia lokalu położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy, to jednakże, jednocześnie przysługuje jej uprawnienie do lokalu socjalnego, zaś wykonanie wyroku w zakresie wydania i opróżnienia lokalu winno być wstrzymane do czasu zaoferowania tej pozwanej przez Gminę M. S. lokalu socjalnego.

Jak wynika z akt sprawy, i co nie było kwestionowane apelacją, pozwana A. R. (1) weszła w posiadanie ww. lokalu zgodnie z prawem. Po śmierci bowiem S. B. (najemcy lokalu) zamieszkała ona w spornym lokalu z B. B. (1), celem zaopiekowania się nią. Co istotne, B. B. (1) na mocy dodatkowego porozumienia do umowy najmu z dnia 13.04.1982 r., zawartego w dniu 18.10.2006 r. pomiędzy Gminą M. S. a B. B. (1), stała się najemcą tegoż lokalu. W tych okolicznościach, Sąd I instancji w pełni prawidłowo uznał, że A. R. (1), zamieszkała w tym lokalu za zgodą najemcy (B. B. (1)). Trafnie też Sąd niższej instancji przyjął, że taka zgoda najemcy, będąca wyłączną podstawą zajmowania lokalu przez ww. pozwaną spowodowała, że w sposób dorozumiany zawarty został tylko pomiędzy nimi węzeł obligacyjny, który nosił znamiona użyczenia, o jakim stanowią przepisy art. 710 - 719 k.c. Podnieść przy tym wypada, że użyczający nie musi być właścicielem rzeczy, by rzecz tę użyczyć. Jednak zawarcie takiej umowy użyczenia przez osobę, która nie jest właścicielem rzeczy nie niweczy w żaden sposób uprawnień właścicielskich osoby, która stroną umowy użyczenia nie była. W takiej sytuacji właściciel ma pełne prawo żądać wydania rzeczy na podstawie art. 222 § 1 k.c. Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że w rezultacie słusznie też Sąd Rejonowy uznał, że A. R. (1) swoje uprawnienia do zamieszkiwania w tym lokalu wywodziła od B. B. (1), której, jak wyżej zaznaczono, przysługiwało prawo najmu do spornego lokalu. To z kolei oznacza i co należy podkreślić, że z tych też względów, przysługujące A. R. (1) prawo (użyczenie), było prawem wtórnym (tj. następczym) w stosunku do prawa głównego, jakim był najem.

W tym miejscu zaakcentować wypada, że umowa użyczenia jest stosunkiem ściśle obligacyjnym, to jest wiążącym wyłącznie strony takiej umowy, a nie osoby trzecie. Dlatego taki stosunek istniał wyłącznie pomiędzy ww. pozwaną a B. B. (1) i tylko wobec niej stosunek taki był skutecznym tytułem do władania przedmiotowym lokalem przez pozwaną. Ów stosunek użyczenia w żaden sposób nie wiązał natomiast innych osób, nie będących stronami tej umowy, w tym właśnie powódki – z tego to właśnie względu, wobec powódki pozwana A. R. (1) nie posiadała skutecznego uprawnienia do władania lokalem. Nadto, co istotne, ów stosunek użyczenia, który wiązał najemcę z A. R. (1), trwał tak długo, jak długo najemca (B. B. (1)) godziła się na to, ażeby A. R. (1) z nią mieszkała, jednakże nie dłużej niż sam stosunek najmu. Innymi słowy, z momentem wygaśnięcia stosunku najmu pomiędzy Gminą a B. B. (1) (co nastąpiło w chwili śmierci tej ostatniej, tj. w dniu 27 stycznia 2007 r.), wygasło także użyczenie, jakie posiadała pozwana. Z tą chwilą utraciła ona tytuł do spornego lokalu. Jeszcze raz bowiem należy podkreślić, że przysługujące A. R. (1) uprawnienie do zamieszkiwania w spornym lokalu było pochodne (wtórne) wobec umowy najmu. Wygaśnięcie zaś umowy najmu spowodowało, że po pierwsze – w świetle powyższych uwag – w sposób definitywny wygasły wszelkie prawa A. R. (1) do zajmowania spornego lokalu, po drugie zaś - istnienie ww. umowy użyczenia skutkowało jednakże uzyskaniem przez nią statusu byłego lokatora w rozumieniu przepisów ww. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Jak bowiem wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2002 r., I CKN 1074/00, lokatorem w ujęciu art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy jest nie tylko były najemca, ale także osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tak szeroka hipoteza tego przepisu dawała, co trafnie podniósł Sąd Rejonowy, podstawy do zaliczenia w poczet uprawnionych np. osoby zajmujące lokal na podstawie umowy użyczenia z dalszym krewnym (tj. spoza kręgu zakreślonego przepisem 691 k.c.) – najemcą lokalu.



W konsekwencji, Sąd I instancji w pełni zasadnie w stosunku do pozwanej A. R. (1) uznał, że zastosowanie znajduje ww. ustawa, w tym także przepisy dotyczące uprawnienia do lokalu socjalnego i dlatego też dokonał oceny, czy w stosunku do tej pozwanej ziszczyły się przesłanki warunkujące przyznanie takiego lokalu.

Inaczej natomiast kształtowało się wejście w posiadanie spornego lokalu przez pozwanych G. R. (1) i M. R. (1).

Otóż z akt sprawy wynika i na co zwrócił uwagę sam Sąd Rejonowy, G. R. (1) zamieszkał w lokalu położonym w S. przy ulicy (...), co prawda za zgodą A. R. (1), jednakże już po śmierci B. B. (1) – najemcy. Tym samym, oznacza to, jak wskazano powyżej, że w lokalu tym zamieszkał już po wygaśnięciu stosunku najmu pomiędzy Gminą a B. B. (1), a w rezultacie – i po wygaśnięciu umowy użyczenia, jaką A. R. (1) zawarła z najemcą. Innymi słowy, zamieszkał w tym lokalu, czyli w dacie, w której A. R. (1) nie przysługiwało już żadne uprawnienie (tytuł) do zamieszkiwania w tym lokalu; była ona już wówczas byłym lokatorem.

To z kolei prowadzi do konstatacji, że brak było podstaw do przyznania G. R. (1) pochodnego – w stosunku do umowy najmu – tytułu prawnego do zamieszkiwania w tym lokalu, jaki zdaniem Sądu Rejonowego, był osadzony w umowie użyczenia wiążącej B. B. (1) i A. R. (1). W konsekwencji, oznacza to, że pozwany wprowadził się do owego lokalu bez tytułu prawnego i tegoż tytułu do czasu orzekania nie uzyskał. W związku z powyższym brak było podstaw do uznania pozwanego G. R. (1) za lokatora w rozumieniu przywołanej ustawy. Dodać przy tym należy, iż stanowisko to koresponduje z dotychczasową linią orzecniczą (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2006 r., V CA 1/04).

W myśl bowiem art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, lokatorem w rozumieniu ustawy jest najemca lub osoba używająca lokal na podstawie tytułu prawnego innego niż prawo własności.

Skoro zaś jak uprzednio podniesiono, po dniu 27 stycznia 2007 r., A. R. (1) nie przysługiwał żaden tytuł prawny do spornego lokalu, brak było podstaw do uznania, że G. R. (1) zamieszkał w tym lokalu na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego.

Podobnie przedstawia się sytuacja M. R. (1). Bezspornym jest bowiem, że zamieszkała ona w tym lokalu po dniu 26 listopada 2011 r., a więc w dacie, w której jej matce nie przysługiwał już żaden tytuł do ww. lokalu. Tym samym, brak było więc prawa, z którego mogłaby ona wywodzić swoje uprawnienie do użytkowania spornego lokalu.

W świetle wszystkich powyższych uwag oznacza to, co trafnie podniosła apelująca, że w niniejszej sprawie, w stosunku do G. R. (1) i M. R. (1), ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.) w ogóle nie znajdowała zastosowania. To z kolei oznacza, że w stosunku do ww. pozwanych nie znajdował zastosowania ani przepis art. 14 tej ustawy, obligujący sąd do wydania orzeczenia o uprawnieniu (bądź też jego braku) do lokalu socjalnego, ani też przepis art. 24 ww. ustawy.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł, jak w punkcie 1. sentencji.

W przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) w zw. z art. 12 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2010, Nr 90, poz. 594 ze zm.). Apelacja strony powodowej okazała się być zasadna. Stąd też, pozwani, którzy byli stroną postępowania apelacyjnego, (jako, że powódka zaskarżyła wyrok tylko w części dotyczącej rozstrzygnięć Sądu Rejonowego odnoszących się do G. R. (1) i M. R. (1)) i którzy to postępowanie przegrali, winni są zwrócić powódce koszty związane z tym postępowaniem.

Dodatkowo Sąd II instancji zauważa, że z uwagi na to, że postępowanie apelacyjne dotyczyło jedynie orzeczenia Sądu I instancji w przedmiocie przyznania prawa do lokalu socjalnego i w związku z tym wstrzymania wykonania wyroku w stosunku do G. R. (1) i M. R. (1) do czasu złożenia przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, brak było podstaw do zastosowania – w zakresie opłaty od apelacji – w sprawie przepis art. 27 pkt 11 w/w ustawy.

Właściwszym, zdaniem Sądu Odwoławczego, było zastosowanie przepisu art. 12 wspomnianej ustawy, a stanowiącym o opłacie podstawowej. Opłatę tę, Sąd II instancji ustalił na poziomie 30 zł. Strona powodowa uiściła opłatę od apelacji w wysokości 200 zł, zatem rozliczenie tej kwoty winno nastąpić w trybie art. 80 ust. 1 i 2 w/w ustawy.